

Actualización avalúo catastra,

margara <dramagisu@gmail.com>

Lun 27/09/2021 10:57

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Armenia, 29 de septiembre de 2021

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA Q
ARMENIA Q

REF. Actualización de avalúo catastral de expediente **2019-00248**

MARGARITA MARIA GIRALDO SUAREZ, identificada con cedula de ciudadanía Nro 29.329.378 de Caicedonia v, con tarjeta profesional Nro 122767 del CSJ, apoderada judicial de la señora **PATRICIA GIRALDO SUAREZ**, identificada con cédula de ciudadanía Nro 24.578.953 en el proceso antes en mención, que se lleva a cabo, en contra de del **GRUPO NATURA CONSTRUCTORA SAS**; me permito enviarle la actualización del avalúo catastral 2021, para su aprobación, realizado por el Perito Evaluador Profesional **WILSON GARCIA PACHON**, identificado con cedula de ciudadanía Nro 9.778.895, con Registro Abierto de AVALUADORES Nro R.A.A- AVAL/ 9778895, en tal sentido intente de nuevo realizar este diligencia, por intermedio del IGAC, pero por motivos de traslado y adecuación de estas oficinas, a la alcaldía de Armenia fue imposible en este momento, se dejó una solicitud por escrito, sabiendo que es incierta la fecha para que se se normalice esta situación, en este orden de ideas, solicite al perito realizara la actualización de este avalúo con todas las formalidades de ley, para darle rapidez al proceso, aclarando que aun cuando el Juzgado ha trabajado con toda celeridad y eficiencia; por las circunstancias acaecidas en el 2020 y las diferentes actuaciones por la parte demandada que ocurrieron en el proceso, se ha prolongado demasiado en el tiempo, ocasionando un daño irremediable a mi cliente

De acuerdo con lo anterior, envié LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO del año 2021, para su aprobación y solicito muy respetuosamente, Señor Juez, si es así, fijar fecha de audiencia de remate en este proceso.

Gracias,

MARGARITA GIRALDO SUAREZ
CC 29329378 de Caicedonia V
TP122767 CSJ

Armenia Quindío, septiembre 21 de 2021.

CUENTA DE COBRO

Señora:
PATRICIA DE JESUS GIRALDO SUAREZ
CC. N° 24.578.953
Solicitante.

DEBE A:

WILSON GARCIA PACHON, perito evaluador profesional, identificado con NIT No. 9.778.895-7, con Registro Abierto de Evaluador R.A.A AVAL/9778895; la suma de **DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$200.000=)**.

Por concepto de avalúo técnico comercial; inmueble urbano ubicado en la carrera 4 N° 47 N - 50 "**Condominio parque residencial Natura I etapa**" Lote casa C 28 medianera, etapa 1 de la ciudad de Armenia.

Actualización de avalúo.

Atentamente,



FIRMA DIGITAL AUTORIZADA

WILSON GARCIA PACHÓN
C.C. 9778895 De Calarcá Q.
NIT 9778895-7
Perito evaluador profesional
R.A.A – Registro Abierto de Evaluador – AVAL/9778895
Certificado en competencias laborales **ONAC**.

DICTAMEN PERICIAL

LA PRUEBA PERICIAL
SE ENCUENTRA
CONSAGRADA EN EL
ARTÍCULO 226 DEL
CÓDIGO GENERAL DEL
PROCESO.

Perito Valuador.

El avalúo es un dictamen técnico
imparcial mediante el cual se
determina el valor de un bien,
reflejado en cifras monetarias.

WG AVALÚOS

Armenia Quindío, setiembre 21 de 2021.

Señora:

PATRICIA DE JESUS GIRALDO SUAREZ

CC. N° 24.578.953

Solicitante



REF: N° WG153/21/09/2021

Destinatario:

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia, radicado 2019-00248-00

Referencia: Dictamen pericial, Vigencia del Nuevo Código General del Proceso (Art 226 y Sgtes).

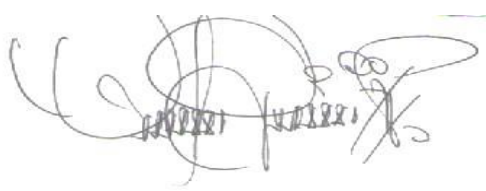
Cordial saludo,

De acuerdo a solicitud verbal, he procedido a realizar el dictamen pericial y avalúo del inmueble urbano ubicado en la **carrera 4 N° 47 N - 50 "Condominio parque residencial Natura I etapa"** Lote casa **C 28** medianera, etapa 1 de la ciudad de Armenia.

En el presente informe se han tenido en cuenta las disposiciones reglamentarias en materia de avalúos comerciales en Colombia; el presente avalúo se efectúa conforme a la Resolución 620 de 2008 del Igac, "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

Agradezco la confianza depositada en mis servicios, esperando que este documento le sea de gran utilidad en la gestión a realizar.

Atentamente,



WILSON GARCÍA PACHÓN

CC N° 9.778.895

Técnico laboral por competencias en avalúos

Perito Avaluador Profesional

Registro Abierto de Avaluadores N° **R.A.A - AVAL/9778895**

Certificado en competencias laborales **ONAC**.

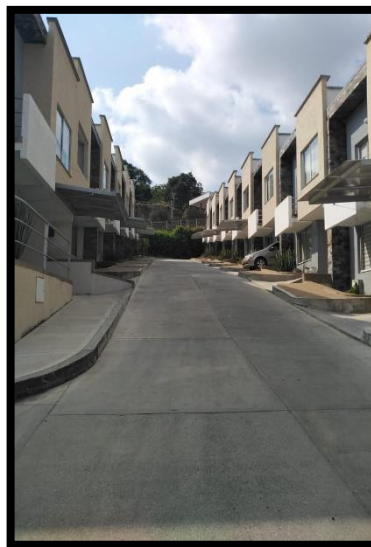
anexo: informe dictamen pericial y avaluo comercial

DICTAMEN PERICIAL Y AVALUO COMERCIAL

3



Carrera 4 N° 47 N - 50
"Condominio *parque residencial*
Natura I etapa"
Lote casa C 28 medianera
Armenia Quindio



RESUMEN EJECUTIVO

Juzgado: Cuarto Civil Municipal de Armenia
 Proceso: Ejecutivo Hipotecario
 Radicado: 2019-00248-00
 Demandante: Patricia de Jesús Giraldo Suarez
 Demandado: Grupo natura Constructora S.A.S, Nit 900714527-9

DICTAMEN PERICIAL
 AVALÚO TECNICO COMERCIAL URBANO

Solicitante:
PATRICIA DE JESUS GIRALDO SUAREZ
 CC. N° 24.578.953

Número de matrícula: 280-219637
EL INMUEBEL NO POSEE FICHA CASTAstral A LA FECHA.
Coeficiente de copropiedad de 2.5267%.

FECHA DE VISITA: 17 de septiembre de 2021
FECHA DE ESTE INFORME: 21 de septiembre de 2021.

**DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**

Carrera 4 N° 47 N - 50
"Condominio parque residencial Natura I etapa"
 Lote casa C28 medianera
 Armenia Quindio

ÁREAS

Área construida: 142.89 M²
Área del Lote: 80.14 m²

Valor metro cuadrado homogenizado \$1.574.781

TOTAL, AVALUO COMERCIAL AÑO 2021

\$225.020.473

SON: DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/TE.

CONTENIDO

1. METODOLOGÍA
2. MEMORIA DESCRIPTIVA
- 3.- TITULACIÓN
- 4.- UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL MUNICIPIO
- 5.- UBICACIÓN DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO
- 6.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE
- 7.- AREAS
- 8.- ENTORNO DEL INMUEBLE
- 9- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO
- 10.- NORMATIVIDAD
- 11.- SUSTENTACIÓN DEL AVALUO
- 12.- CALCULO DE VALOR
- 13.- CALCULO DE VALOR FINAL
- 14.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO
- 15.- CERTIFICACION DEL AVALUO ARTICULO 226 C.G.P
- 16.- BIBLIOGRAFIA
- 17.- DOCUMENTOS DE CONSULTA
- 18.- RELACION DE ALGUNOS PROCESOS DE PARTICIPACION COMO PERITO AVALUADOR.
- 19.- DOCUMENTACION LEGAL DEL PERITO AVALUADOR
- 20.- ANEXOS

1. METODOLOGÍA:

Para la determinación del Valor Comercial del inmueble ubicado en la carrera 4 N° 47 N - 50 "Condominio parque residencial Natura I etapa" Lote casa C28 medianera, etapa 1 de la ciudad de Armenia, se visitó personalmente La zona de ubicación – **sometido actualmente a la ley 675 de la Propiedad Horizontal mediante Escritura N° 2605 del 05/10/2007**- coeficiente del 2.5267%, con el propósito de realizar el correspondiente análisis de la Agrupación de vivienda, el sector donde se localiza, su vecindario de edificaciones residenciales y edificaciones de usos múltiples, sus corredores viales, distribución, espaciamientos y acabados generales para fachadas, y del inmueble se analizó: diseño, distribución y tipo de construcción, nivel de piso, luminosidad, clase de acabados, terreno, estado, conservación, y vetustez, y para globalizar todo este proceso se cuantificaron los siguientes aspectos:

A) FACTORES DE CARÁCTER GENERAL:

Se identificaron todos los factores generales, tanto de la construcción residencial como el lote, todo como un globo, y además las edificaciones residenciales y casas del sector, se analizaron los niveles constructivos y de urbanismo, y los temporarios de oferta y demanda de inmuebles, que permiten determinar los procesos de construcción actual, nueva, reventa, valorización o desvalorización y que visiblemente inciden directamente sobre los precios del inmueble.

B) FACTORES DE CARÁCTER ESPECÍFICO:

Permitieron conocer y analizar los aspectos específicos del inmueble, relacionándolos con la disponibilidad de servicios, desarrollos viales actuales y futuros, características intrínsecas y extrínsecas del sector centro, volumetría, diseño arquitectónico, área privada, iluminación natural, diseño de interiores, acabados, agregados arquitectónicos, estado de conservación, vetustez y estado de mantenimiento, y todos los aspectos inherentes al inmueble y sus integrantes vecindarios en propiedad horizontal.

C) FACTORES DE CARÁCTER PROFESIONAL:

El estudio consta de evaluaciones de tipo objetivo y medibles, además de los subjetivos del evaluador, basados en la experiencia, el conocimiento del mercado y el análisis en perspectiva de la zona de ubicación del predio materia de estudio de avalúo, y alrededores, en función del estado constructivo, de oferta y demanda del mercado inmobiliario, todo lo cual es de vital importancia en la cualificación, cuantificación y maduración del Precio Comercial a calcular.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA

7

DIRECCION DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto del presente avalúo, se encuentra ubicado en la carrera 4 N° 47 N - 50 "**Condominio parque residencial Natura I etapa**" Lote casa **C 28** medianera, de la ciudad de Armenia.

CLASE DE AVALUO: dictamen pericial y avaluo comercial urbano.

TIPO DE INMUEBLE: Casa de dos plantas, localizada en el sector norte del Municipio de Armenia, con uso exclusivo de vivienda familiar, que hace parte al igual de un lote de terreno de mayor extensión, con fachada principal de acceso sobre la vía principal interna carrera 4, con fosos de luz natural, buena iluminación.

DESTINACION ACTUAL: Toda la Agrupación del " *Condominio parque residencial Natura I etapa*", tiene una vocación eminentemente residencial, al momento de la visita se visualiza que el proyecto no se encuentra en ejecución y no se ha logrado su terminación total.

SOLICITANTE: Señora: PATRICIA DE JESUS GIRALDO SUAREZ
CC. N° 24.578.953

PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHÓN
Perito Avaluador profesional.

FECHA INSPECCION OCULAR: 17 de septiembre de 2021.

FECHA DEL AVALUO: 21 de septiembre de 2021.

UBICACIÓN DEL PREDIO: Sector norte de Armenia Quindío.

3.- TITULACIÓN

2.1. PROPIETARIOS: Titulares de derecho real de dominio.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-08-2018 Radicación: 2018-280-6-15146
Doc: ESCRITURA 2199 DEL 08-08-2018 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA.

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, 1-Titular de dominio incompleto)

DE: RINCON VELANDIA ISABEL CRISTINA, CC# 33818356

A: GRUPO NATURA CONSTRUCTORA SAS, NIT# 9007145279 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha 06-09-2018 Radicación: 2018-280-6-161327
Doc ESCRITURA 2390 DEL 28-08-2018 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA

ESPECIFICACION GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio 1-Titular de dominio incompleto)

DE: GRUPO NATURA CONSTRUCTORA SAS, NIT# 9007145279 X

A: GIRALDO SUAREZ PATRICIA DE JESUS, CC# 24578953

TITULOS DE ADQUISICIÓN Y SOPORTES:

- Escritura pública N° 2199, del 08/08/2018 de la notaria Quinta 5ª de Armenia.
- Certificado de Tradicion de fecha 01/03/2019.

NOTA: ####Este análisis no corresponde a un estudio de títulos####.

4.- UBICACIÓN GEOGRAFICA DEL PREDIO EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA:

CONSULTA CATASTRAL LOTE DE MAYOR EXTENSION I ETAPA.

ficha catastral: N° 01070000031800020000000000



Consulta Catastral				
Número predial (20)	Número predial (30)	Dirección	Tipo	Municipio
010703180002000	0107000003180002000000000	EL RUBY SAN JUAN	Urbano	Armenia

Cód. Municipio	Área (m²)	Perímetro (m)
001	13918.65915108	535.322437720574

UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA MANZANA CATASTRAL SECTOR NORTE ARMENIA QUINDIO.

9



fuelle de consulta: pagina electronica Natura parque residencial.

INFORMACION DEL MUNICIPIO DE ARMENIA (QUINDÍO).



- Año de fundación: 1889
- Extensión: 250 km²
- Temperatura: Entre 18°C y 29°C
- Altitud: 1.483 m
- Población: 321.378 habitantes
- Aeropuerto: Internacional El Edén – AXM
- Latitud norte: 4° 32'
- Longitud al oeste: 75° 41'

•

5.- UBICACION DEL PREDIO DENTRO DEL MUNICIPIO:

El predio se encuentra ubicado en el sector norte, del municipio de Armenia.

6.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Se trata de una vivienda familiar, las áreas comunes se encuentran sin terminar, al igual los cerramientos, no posee servicios publicos.

6.1 DISTRIBUCION ARQUITECTONICA INTERNA DE LA VIVIENDA:

1° piso: Área total construida de 80,14 m², conformada por primer (1°) piso con, área privada construida 60.76 m², y con un área privada libre de 19,38 m² Consta de Garaje, sala, comedor, cocina, un baño, un patio de ropas, y escaleras de acceso a la segunda planta, altura libre promedio del primer piso 2.60 ml.

2° piso: con un área total construida de 62,75 ml, área privada construida 62,75 ml, y con un área privada libre de 00,00 m², consta de un hall, tres alcobas, un vestier, dos baños, un balcón, altura libre promedio del primer piso 2.40 ml

- ✓ **Cuartos:** cuatro (4), en la planta superior e inferior.
- ✓ **Closet** cada cuarto posee un closet en madera en buen estado.
- ✓ **Baños:** Total tres (3), dos (2) privados y uno (1) social.
- ✓ **Cocina:** Integral, con gas natural, gabinetes en madera superior e inferior, espacio para nevera, extractor de olores, buena iluminación).
- ✓ **Patio de ropas** cubierto
- ✓ **Mirador:** o balcones Uno (1).
- ✓ **Pisos y guarda escobas:** en cerámica, buen estado
- ✓ **Puertas:** en madera para todo el inmueble, puerta de ingreso principal metálica, en buen estado.
- ✓ **plafones y tomacorriente:** funcionando, en buen estado.
- ✓ **Parqueadero:** Uno (1) capacidad para un (1) vehículo.
- ✓ **Escaleras:** de acceso a la segunda planta.
- ✓ **Cubierta:** teja en fibrocemento.
- ✓ **Cielo raso:** en drywol
- ✓ **Luces:** Led
- ✓ **Antejardín:** Uno (1)
- ✓ **Fachada:** Común que la separa de vía interna del condominio, tipo de vía vehicular.

Actualmente el inmueble no se encuentra conectado al sistema eléctrico, no posee contador para energía y agua, goza de excelente iluminación, muy buena ventilación, ofreciendo condiciones de seguridad y salubridad.

6.1 VETUSTEZ: 2021 – 2017 cuatro años (4) años, sus acabados interiores se encuentran en buen estado.

6.2 CIMENTACIÓN: Placa de piso en concreto reforzado, apoyada en bases de recebo, y vigas de amarre laterales, con placas de piso en concreto; pantallas y muros de contención laterales, que organizan la estructura general de la cimentación de la unidad residencial.

6.3 ESTRUCTURA: Consta de columnas y vigas en concreto, tipo pórticos que transmiten las carga a los apoyamientos estructurales, mediante la placa de concreto. Cimentación y zapatas, sobre la que se apoya toda la estructura, Su diseño constructivo y de cálculo está regido por el Código sismo resistente NSR 10, y presenta una respuesta estructural sólida y de estabilidad, sin fisuramiento.

6.4 MAMPOSTERÍA: Los muros divisorios y su fachada están conformados en muro de ladrillo farol, con revoque, estucadas, revestimiento en pintura vinílica tipo uno, en buen estado.

6.5 PAÑETES Y PINTURA: Revestimiento en revoque, debidamente estucados, rustico, en buen estado.

PINTURA INTERNA: Pintura vinílica tipo uno en buen estado

PINTURA EXTERNA: Pintura vinílica tipo uno en buen estado

6.6 ANDENES EXTERNOS: Buen estado

6.7 ALUMBRADO PUBLICO: Postería no se encuentra en funcionamiento e instalado.

6.8 CIELO RASO: Placa de contra piso de cada planta, y drywol.

6.9 FACHADA: estucado y en revestimiento de graniplast, y cerámica.

6.10 SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble no posee los servicios instalados de agua, energía, actualmente el gas domiciliario se encuentra en funcionamiento.

7. AREAS

Condominio parque residencial Natura I etapa " Lote casa C28 medianera.

CUADRO DE ÁREAS:

1° PISO:	
Área total construida	80,14 M ²
Área privada construida	60,76 M ²
Área privada libre	19,38 M ²
Altura libre promedio	2,60 ml
2° PISO	
Área total construida	62,75 M ²
Área privada construida	62,75 M ²
Área privada libre	00,00 M ²
Altura libre promedio	2,40 ml

FUENTE DE CONSULTA: Escritura pública N° 2199, del 08/08/2018 de la notaria Quinta 5ª de Armenia.

7.1 ÁREA DEL LOTE DE TERRENO:

Lote N° 20	80,14 M ²
------------	----------------------

Fuente de consulta Escritura pública N° 2199, del 08/08/2018 de la notaria Quinta 5ª de Armenia.

FUNCIONALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: Los diseños son funcionales por cuanto son claros los conceptos de relación proporcional, de acuerdo con su uso actual.

SISTEMA ELECTRICO: funcionando sin conexión al sistema de la red interna.

SISTEMA HIDRAULICO: funcionando sin conexión al sistema de la red interna, tuberías en P.V.C, el agua todavía no está conectada al sistema interno del conjunto.

CAJAS HIDRULICAS: funcionando.

7.2 LINDEROS: Los que se determinan en la escritura pública N° Escritura pública N° 2199 COMPRAVENTA, del 08/08/2018 de la notaria Quinta 5ª de Armenia, y en el “**Reglamento de propiedad Horizontal**”, al igual que en la escritura 1962 del 18/07/2018, reforma del Reglamento de propiedad Horizontal otorgada por la notaria Quinta de Armenia, según el área del inmueble es de 80.14 m² y área construida de 142.89 m²; con un coeficiente de propiedad del 2.5267%. (Anexado).

alinderado de la siguiente manera: **POR EL NORTE** Con fachada común que lo separa de una vía vehicular interna del condominio, **POR EL ORIENTE:** Con muro que lo separa del lote casa C29, **POR EL SUR** Con muro que lo separa del lote casa C38. **POR EL OCCIDENTE:** con el muro que lo separa del lote casa C27 y con coeficiente de copropiedad 2 5267% que hace parte del **CONDominio PARQUE RESIDENCIAL NATURA ETAPA1** propiedad horizontal, cuyos linderas generales y demás especificaciones se encuentran determinados en el reglamento de propiedad horizontal, contenidos en la escritura número 2605 del 05 de octubre del 2017 otorgada en la Notaria Quinta de Armenia Q el cual reformado mediante escritura pública Nro. 1962 del 18 de julio de 2018 otorgada en esta misma Notaria Armenia,

8. ENTORNO DEL INMUEBLE

8.1 SISTEMAS DE TRANSPORTE: la avenida centenaria y el sector norte de Armenia cuenta con un sistema de red vial en excelentes condiciones, para ingresar al Condominio parque residencial Natura I etapa, se hace después de dejar la vía avenida centenario a mano derecha sentido sur norte, hasta el predio no llega el sistema urbano de transporte, la vía se encuentra en regular estado y en tierra.

8.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES: el área dentro del cual se encuentra el inmueble objeto del avalúo, “**Condominio parque residencial Natura I etapa**” en la actualidad se encuentra abandonado, desmejorado, ya que no se ha logrado concluir el proyecto constructivo, en la visita no se visualiza que se estén desarrollando trabajos en el lote y las construcciones.

8.3 INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DEL PROYECTO NATURA: La infraestructura urbanística es regular, ya que sus vías adyacentes para el ingreso al Condominio parque residencial Natura I etapa se encuentra en tierra, no posee andenes al igual que desagües, y en mal estado de conservación y de presentación.

8.4 ASPECTOS DESVALORIZANTES:

se encuentran aspectos que inciden negativamente en el valor comercial que afectan la oferta y demanda del Condominio parque residencial Natura I etapa, en relación con la suspensión de la obra, y no haberse terminado las áreas comunes internas, denotándose en el área del terreno el deterioro total de la misma, igualmente no se encuentran instalados los servicios públicos domiciliarios en el conjunto y en la vivienda C 28, no se ha podido reglamentar y de acuerdo a la normatividad vigente del IGAC no se ha podido obtener la ficha catastral, las vías de ingreso al conjunto se encuentran en mal estado y las internas se encuentran inconclusas.

Entre uno de los factores importantes se encuentra el siguiente: La CRQ mantiene medida preventiva al proyecto, por medio de la Resolución 970 del 16 de abril de 2018, por presuntas afectaciones a suelo de protección ambiental y por no tener en funcionamiento de manera adecuada el sistema de vertimientos de aguas residuales de acuerdo con la normatividad actual.

La CRQ negó la solicitud de levantamiento de la medida preventiva, presentada por la sociedad grupo natura constructora S.A.S el día 9 de mayo de 2018.

NATURA CLUB PARQUE RESIDENCIAL es un espectacular proyecto conformado por 4 Torres de aptos 42 casas y 7 locales comerciales dentro del condominio, el cual a la fecha no se ha podido concretar.

8.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: Estrato cinco. (E-5)

8.6 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR: Por tratarse de un sector de desarrollo urbano no cuenta con una buena infraestructura actualmente en el sector.

8.7 ACTIVIDAD CONSTRUCTORA DEL SECTOR: Se visualizan futuros proyectos que todavía no se han iniciado, como es el caso de la constructora centenario con el proyecto de apartamentos meridiano 75°

8.8 GRADO DE COMERCIALIZACIÓN ACTUAL: 20% baja.

8.9 USOS DEL SUELO: Diferentes usos permitidos en el sector.

9.- ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

TOPOGRAFÍA: Presenta en general una topografía promedio inclinada.

FICHA TECNICA Y FORMA:

Forma rectangular

UBICACIÓN:

Medianero

10.- NORMATIVIDAD



- LICENCIA DE URBANISMO Y LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA OBRA NUEVA.
- RESOLUCION: LU-LC 15-1-2020
- FECHA DE EXPEDICION: jueves 24 de septiembre de 2015, Curaduría Urbana N° 1 de Armenia, Arquitecto Margarita María Pino Ramírez, titular Isabel Cristina Rincón, constructor responsable Jorge Alejandro Botero Ríos.
- Área de Urbanismo 5704,36 m2 Etapa 1.
- Área de construcción 3906,17 m2
- Vigencia 36 meses.

10.1 LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El " *Condominio parque residencial Natura I etapa* ", se localiza al norte de la ciudad de Armenia, el sector presenta actividad residencial, con vocación de usos residenciales sobre las vías principales, Sector heterogéneo y con desarrollo comercial en los últimos años, uso mixto, con inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal.

se encuentra ubicado sobre la Avenida Centenario, la vía de acceso más rápida de la ciudad, sector colegio Gimnasio Contemporáneo, cuenta con la mejor vista hacia el Parque Nacional de los Nevados, Salento, el Cerro del Castillo, la Cuenca del Rio Quindío, el Alto de Colillas y parte del Norte de Armenia, convirtiéndose está en una ubicación estratégica, ya que finalmente pertenece a uno de los sectores con mejor segmento de proyección urbanística y de más alta valorización de la ciudad.

10.2 CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD:

Zona norte de la ciudad de Armenia, cuenta con un eje vial importante como es la avenida centenaria, se desarrolla actividad económica de comercio sobre su eje. en el sector de ubicación del conjunto residencial Natura actualmente es bajo el nivel constructivo.

10.3 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:

Es un sector consolidado, donde existen zonas importantes como instalaciones del SENA de la construcción y la industria, conjuntos residenciales como: El portal de San Juan, Bosques de San Juan Cra. 6ª N° 43N-50, La Floresta de San Juan Cra. 6ª N° 47N-20, conjunto residencial La Pradera, colegio Los Nogales, restaurantes, entre otros.

10.4 SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:

La zona cuenta con los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, telefonía, alumbrado público, gas domiciliario, bueno, recolección de basuras programada, el conjunto residencial Condominio parque residencial Natura I etapa no posee instalados los servicios domiciliarios de agua, energía.

10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos sociales, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

11.- SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación; estos son los siguientes:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares, Método de encuestas directas y de comparación.
- Localización dentro del sector
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente
- Servicios públicos y privados
- Posibilidades de valorización
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Posibilidades de valorización
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación **(estado de habitabilidad).**

12.- CALCULO DE VALOR COMERCIAL

Para madurar y cuantificar el valor comercial del metro cuadrado del inmueble en estudio; se ha efectuado en el sector norte un estudio inmobiliario de mercado, encontrando que existen varios inmuebles comerciales de igual tipología para su comercialización y venta, lo que permite la homogenización de valores de mercado, se han verificado los listados sistematizados de WG avalúos, se confronto con páginas electrónicas que se relacionan a continuación, entre otros, además en el interior del " *Condominio parque residencial Natura I etapa*, existen otras muestras que fueron confrontadas el día de la visita.

inmobiliarias con locales comerciales en venta sector norte de la ciudad de Armenia.



12.1 FACTORES Y PERSPECTIVAS ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

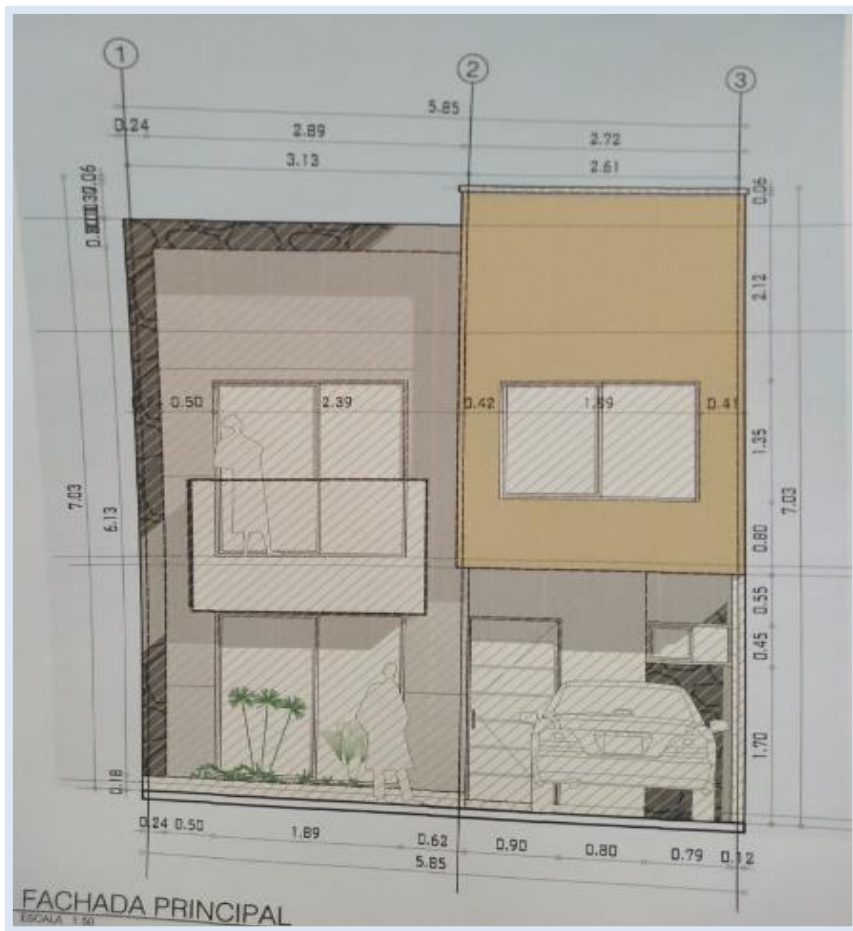
17

AFECTACION ACTUAL AL PREDIO EN ESTUDIO Condominio parque residencial Natura I etapa.

Entre uno de los factores importantes se encuentra el siguiente: La **CRQ** mantiene medida preventiva al proyecto, por medio de la Resolución 970 del 16 de abril de 2018, por presuntas afectaciones a suelo de protección ambiental y por no tener en funcionamiento de manera adecuada el sistema de vertimientos de aguas residuales de acuerdo con la normatividad actual.

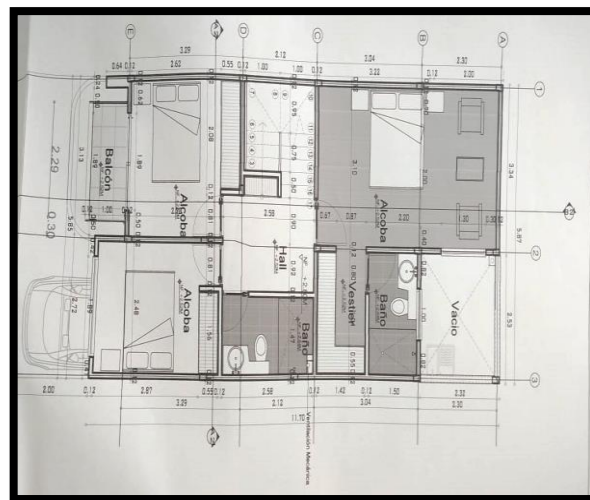
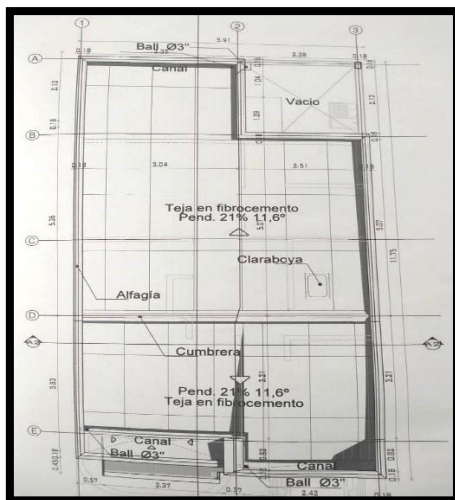
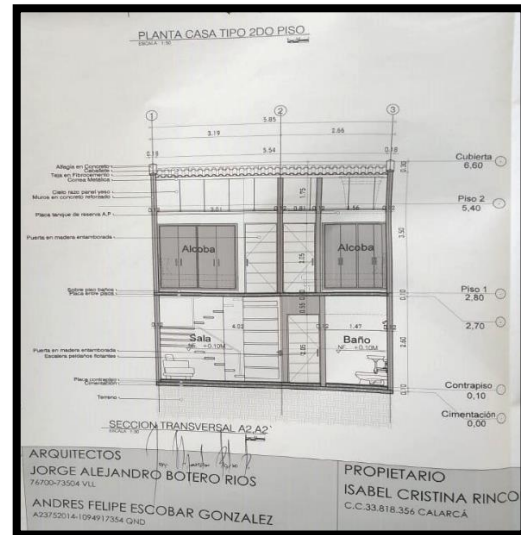
La CRQ negó la solicitud de levantamiento de la medida preventiva, presentada por la sociedad grupo natura constructora S.A.S el día 9 de mayo de 2018.

NATURA CLUB PARQUE RESIDENCIAL es un espectacular proyecto conformado por 4 Torres de aptos 42 casas y 7 locales comerciales dentro del condominio, el cual a la fecha no se ha podido concretar.

PLANOS APORTADOS PARA EL ENCARGO VALUATORIO:



CUADRO DE AREAS CASA A-01	
Area Lote	80.14 M2
Area Construida Primer Piso	60.76 M2
Area Construida Segundo Piso	62.75 M2
Area Total Construida Cubierta	123.51 M2
Area Const. Libre Primer P.	19.38 M2
Area Const. Libre Segundo P.	0.00 M2
Area Total Construida Libre	19.38 M2
Area Total Unidad	142.89 M2



12.2 TÉCNICAS DE VALUACIÓN

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, a continuación, se definen cada una de las técnicas:

12.3 Enfoque de comparación de ventas: El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la homogenización y la aplicación de varios factores complementarios.

12.4 TÉCNICA PARA LA VALUACIÓN DEL BIEN EN ESTUDIO:

La metodología para determinar el avalúo comercial del inmueble, se basa en los elementos metodológicos desarrollados en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, teniendo en cuenta los componentes de terreno y unidades constructivas.

“Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Actualmente se encuentran varios inmuebles en venta y comercialización, y otros que fueron ya vendidos dentro del "*Condominio parque residencial Natura I etapa*", y en conjuntos cerrados y condominios vecinos.

Rango de precios de inmuebles similares en la zona

12.5 ANALISIS INMOBILIARIO DEL SECTOR DE UBICACION DEL "*Condominio parque residencial Natura I etapa.***12.6 COMPARATIVO LOTES DE TERRENO DEL SECTOR:**

Para el análisis económico del lote de terreno, se tomaron como base las ofertas existentes en el sector de ubicación del predio, datos de tipo medibles, ubicados sobre ejes viales vehiculares pavimentados en buen estado de conservación; como resultado del análisis estadístico, se obtuvo un promedio de \$340.115 por metro cuadrado y un coeficiente de variación del 149,02%, el cual se ajusta a la precisión estadística requerida en la normatividad valuatorio vigente.

COMPARATIVO DE MERCADO LOTES SECTOR NORTE ARMENIA AVENIDA CENTENARIO				
Proyecto Natura		Direccion: Armenia Carrera 4 N° 47 N - 50		
Descripción	Área m2	Telefono	Valor m2	Valor pedido
Lote villa angelica san juan de carolina, 6369000000000000100181000000000, referencia: 1296117, viventi	832	3116496692	\$ 540.865	\$ 450.000.000
Lote centenario Bienes del Quindio, tel: 7451636	7.720	7451638	\$ 349.741	\$ 2.700.000.000
Lote centenario, RVB inmobiliaria, Tel:7443350, cod 238992	800	7443350	\$ 675.000	\$ 540.000.000
Lote av centenario, cll 13N, 6300101060000023400010000000000	45.600	3164705373	\$ 328.947	\$ 15.000.000.000
Sumatoria	54.952			\$ 18.690.000.000
PROMEDIO:	13.738			\$ 4.672.500.000
Coeficiente de variación				149,02%
mayor rango				\$ 2.700.000.000
menor rango				\$ 450.000.000
desviacion estandar				696311891325%
Valor adoptado por M2 (trescientos cuarenta mil ciento quince pesos Pesos M/te)				\$ 340.115

12.7 VALOR DE LA CONSTRUCCION: Para determinar el valor de la construcción en estudio manzana C casa 28 en forma globalizada, se adopta el valor comercial resultante de la venta del proyecto en un mercado abierto, método comparativo y de mercado, a este valor se le aplicara el método de depreciación por edad y por estado arrojado de Fito y Corvinni.

12.8 VALOR COMERCIAL.**COMPARATIVO DE VENTAS DEL PROYECTO VENTA AL PUBLICO TERMINADAS LAS UNIDADES FAMILIARES AL 100%, INCLUIDO LOTE Y CONSTRUCCIONES.**

INMUEBLES EN VENTA Y OTROS QUE FUERON YA VENDIDOS EN EL PROYECTO			
carrera 4 N° 47 N - 50 "Condominio parque residencial Natura I etapa" Lote casa C 28			
La manzana " C" esta conformada por las casas N° 25,26,27,28,29, 35,36,37,38			
Precio de venta en el proyecto \$328.900.000	Area lote de terreno		80,14
	Area construida		142,89
valor m2 cuadrado construcciones	2.285.091	valor m2 comparativo lote	\$340.115,00
DESCRIPCION	Área m2	Valor m2	Valor de mercado
Manzana C casa 26, proyecto natura	142,89	2.301.771	328.900.000
Manzana C casa 27, Leonel Andrés Londoño	142,89	2.246.483	321.750.000
Manzana C casa 29, proyecto natura	142,89	2.301.771	328.900.000
Sumatoria	428,67		979.550.000
Promedio	142,89		326.516.667
Desviacion estandar			412805442,47%
valor mas alto			328.900.000
valor mas bajo			321.750.000
Valor metro cuadrado promediado en venta homogenizado, construcciones del proyecto			2.285.091
Valor construcciones existentes para el inmueble C 28, valor del proyecto terminado, valor de venta al publico. 142,89 m2			326.516.667
SON: TRESCIENTOS VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/TE			

12.9 DEPRECIACIÓN DE CONSTRUCCIONES**Método de Ross - Heidecke**

Es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales, que son la depreciación por EDAD y por ESTADO, este método considera los siguientes principios básicos:

- La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
- Las reparaciones pueden disminuir la durabilidad del bien.
- Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

Fórmula: $D = 1/2 * (x / n + x^2 / n^2) * vd$

Donde:

D : depreciación
 x : edad de la construcción (tiempo de construida)
 n : vida útil probable de la construcción
 vd : valor despreciable

Para determinar directamente el valor actual depreciado de una edificación debemos aplicar la siguiente fórmula:

$$VA = Vn * [1 - \frac{1}{2} * (\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2})] * E$$

POR EDAD
POR ESTADO

Donde:

VA : valor actual de edificación (valor depreciado).
 Vn : valor de edificación nueva (valor de reposición a precios actuales)
 x : edad actual de edificación (tiempo de construida)
 n : probable de edificación (vida útil)
 E : depreciación por ESTADO de edificación
 k : coeficiente de depreciación por ESTADO (escoger valor de la tabla)

En la determinación del valor comercial del inmueble depreciado, se ha tenido en cuenta aspectos relevantes como:

- La falta de culminación de obras en el área en las áreas comunes del proyecto.
- Estado actual de las obras.
- Vías de acceso.
- Afectación actual del proyecto, generada por la resolución de la CRQ.
- La falta de la culminación e instalación de los servicios públicos del sector y del inmueble.
- Grado de comercialización actual.

12.10 VARIABLES QUE INTERVIENEN EN LA NIVELACIÓN DE PRECIOS de acuerdo con la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC.

VIDA TÉCNICA: VETUSTEZ: 2021 – 2017 =	100 años.
VIDA ÚTIL:	96 años.
VIDA REMANENTE:	96 años.
VIDA EDAD DE VIDA:	4 años.
ALTURA:	2 niveles.
ESTADO (Fitto y corvinni requiere reparaciones importantes en sus zonas comunes y servicios públicos):	3
PORCENTAJE DE DEPRECIACION: clasificación normal (D)	32.20 coeficiente depreciación factor K

Método de depreciación de Ross Heidecke para las construcciones.

Tabla de Depreciacion por ESTADO				
ESTADO	Condiciones Físicas	Clasificación normal		Coef.
				Deprec. K
1	NUEVO No ha sufrido ni necesita reparaciones	Optimo	O	0,00
		Muy Bueno	MB	0,032
2	REGULAR Requiere o ha recibido reparaciones sin importancia	Bueno	B	2,52
		Intermedio	I	8,09
3	Requiere reparaciones simples	Regular	R	18,10
		Deficiente	D	32,20
4	Requiere reparaciones importantes	Malo	M	52,60
		Muy Malo	MM	72,20
5	Sin Valor = Valor de Demolición	Demolición	DM	100,00

12.11 VALOR OBTENIDO DEL PROYECTO NATURA DEPRECIADO POR EDAD Y POR ESTADO. (vetustez 4 años).

CALCULO DE VALOR DEPRECIADO		(VNR : VALOR NETO DE REPOSICION)				
	VALORES	CONSTRUCCION			INGRESAR EN CELDAS	
Vn :	¢ 326.516.667,00	Valor Nuevo	Valor de construcción Nueva		COSTO DE CONSTRUIR ACTUAL	VRN
x :	4 años	Edad	Años de construida		AÑOS DE CONSTRUIDA	
n :	96 años	Vida Útil	Vida probable de la edificación		AÑOS PROBABLES DE VIDA UTIL	VUT
k :	32,200	D	Estado de depreciación		LETRAS DE CLASIFICACION	
VA :	¢ 216.574.083,64	VALOR DEPRECIADO DE LA EDIFICACION			(Valor actual)	VNR

¢ 109.942.583,36	RESTA DE : VALOR NUEVO - VALOR DEPRECIADO
VUR = VUT x VNR / VRN =	63,7 años VIDA UTIL REMANENTE

DESARROLLO :			
E =	$\frac{100 - k}{100}$	$\frac{100,00 - 96,000}{100}$	= 0,6780
VA =	VALORES	$\left[\frac{1}{2} \left[\frac{326516667}{4} + \frac{4^2}{4^2} \right] \right] \times 0,6780 =$	

DEPRECIACION =	0,9783
FACTOR DE ESTADO =	0,6780

13. CALCULO DE VALOR FINAL

DESCRIPCIÓN	AREA m ²	VALOR METRO CUADRADO	VALOR TOTAL
VALOR TOTAL DE LA VIVIENDA, COMO UN SOLO GLOBO, DEPRECIADO.	142,89	\$1.494.678	\$216.574.084
ACTUALIZACIÓN DE VALORES POR IPC AÑO 2021	3,9%	\$8.446.389	Valor comercial año 2021 \$225.020.473
DESCRIPCIÓN	AREA m2	VALOR METRO CUADRADO	VALORES
LOTE DE TERRENO MÉTODO COMPARATIVO	80,14	\$340.115	\$27.256.816
VALOR COMERCIAL CONSTRUCCIONES		\$225.020.473 (-) \$27.256.816	\$189.317.268
TOTAL, AVALUO COMERCIAL AÑO 2021			\$225.020.473

SON: DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES VEINTE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/TE.

14.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

24

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Autoregulador nacional de Avaluadores (A.N.A).
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

15.- CERTIFICACIÓN DEL AVALUO

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 226 del C. General del Proceso, me permito entregar la información exigida por la norma, lo cual hago de la siguiente manera:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

- WILSON GARCIA PACHON. C.C. N° 9778895 expedida en Armenia Quindío

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

- residente en Calarcá Quindío Urbanización Las Chambranas Mna 3 casa N° 5, R.A.A – AVAL 9778895 / Celular: 3162969379, correo: wgavaluos@hotmail.com

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

La profesión del suscrito perito es: PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, lo cual se acredita con fotocopia del correspondiente título profesional expedido por Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A).

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

Me permito informar que no he realizado publicaciones en relación con el material objeto de este peritaje durante los últimos diez (10) años.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

Anexo al presente el listado de los procesos en donde he sido designado como perito durante los últimos cuatro años y he rendido la correspondiente experticia. Manifiesto que fui designado como perito por la parte solicitante, y cuyo objeto de la pericia consistió en establecer el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta la Diligencia de Inspección ocular desarrollada en el predio, y verificación del mercado inmobiliario del sector.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

Nunca he sido designado como perito en otro proceso anterior donde hubieran estado la persona solicitante, pero si con la apoderada en otros procesos.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Manifiesto que no me encuentro incurso en ninguna de las causales previstas en el artículo 50 del C. General del Proceso.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

En términos generales en los dictámenes periciales que he rendido en relación con bienes inmuebles se utiliza siempre el sistema de estudio de títulos y documentos que brinde información sobre los predios, en primer

orden; apoyado Resolución 620 de 2008. **Descripción:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Este documento es de tipo Resoluciones y pertenece a Normatividad del Marco Legal de la Entidad.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados, no son diferentes respecto de aquellos que utilizo normalmente en el ejercicio regular de mi profesión, especialmente si se trata de establecer el valor comercial de un inmueble o de mejoras, entre otros.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Los documentos e información utilizados para la elaboración del presente dictamen son los que a continuación relaciono:

a). fotocopia del Certificado de tradición fecha 15 de agosto de 2019 predio identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-219637 el inmueble C28 no posee ficha catastral a la fecha. b) Fotocopia de los planos arquitectónicos. c) certificado de tradición de fecha 01/03/2019, escrituras, en general todos los documentos mencionados en los pies de páginas.

16. BIBLIOGRAFIA.

- Escritura pública.
- Certificado de tradición.
- impuesto predial unificado

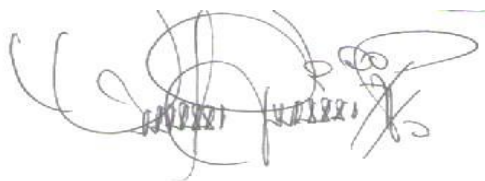
17.- ANEXO:

- Documentos de Consulta

Nota: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de desarrollo Económico, el presente avalúo y peritaje tiene una vigencia de un (1) año, a partir de la fecha de expedición de este informe.

De esta manera, dejo rendido el dictamen pericial, y el informe de avalúo comercial solicitado, el cual coloco a consideración de la Señora: **PATRICIA DE JESÚS GIRALDO SUAREZ** CC. N° 24.578.953, y como destinatario: **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE ARMENIA**, proceso: 2019-00248-00, y de las partes interesadas en el mismo; esperando haber podido contestar e interpretar ecuanímente el dictamen pericial y estudio técnico de avalúo presentado.

Cordialmente,



LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0032590 N.I.T 900404901-0

WILSON GARCÍA PACHÓN

CC N° 9778.895

Técnico laboral por competencias en avalúos

Perito Avaluador profesional

Registro Abierto de Avaluador R.A.A/AVAL-9778895

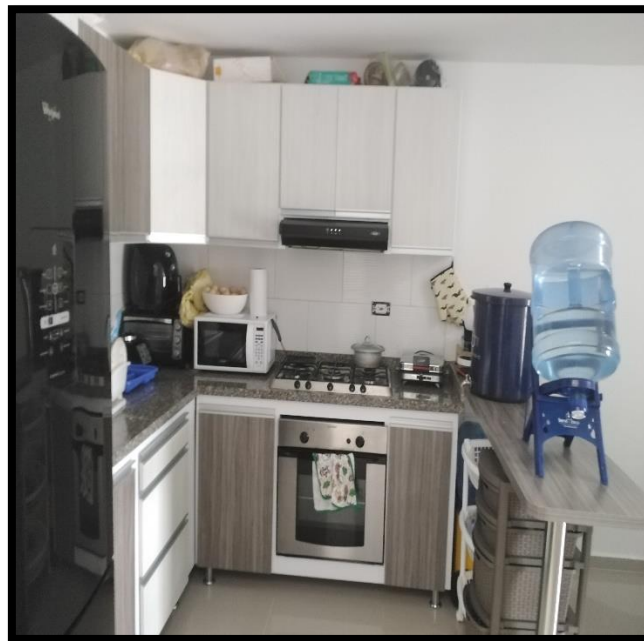
Certificado en competencias laborales **ONAC**

16.- REGISTRO FOTOGRAFICO:

SALA: Pisos y guardaescoba en cerámica, cielo raso placa de concreto de la segunda planta, con revestimiento en drywol, pintura tipo uno, en buen estado.

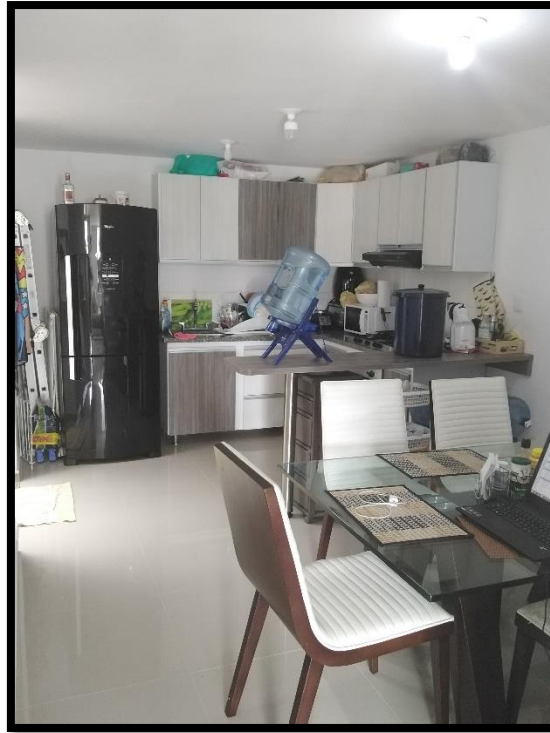


COCINA: Integral, gabinetes superiores e inferiores, lavaplatos en acero incorporado, pisos y salpicadero en cerámica, estufa incorporada.

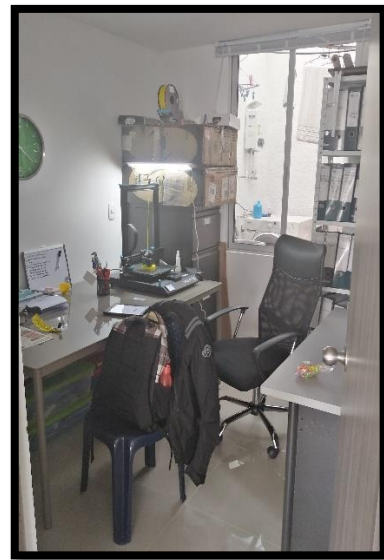
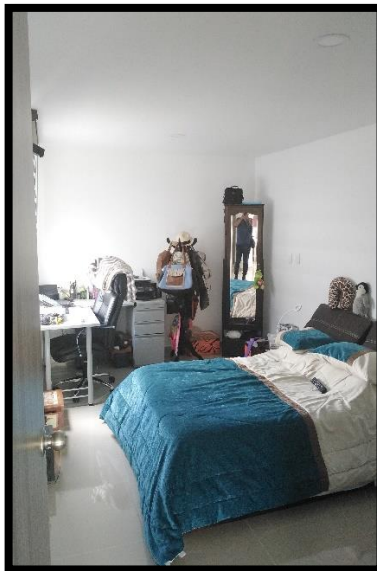


COMEDOR: pisos en cerámica, buena iluminación, buen estado.

29

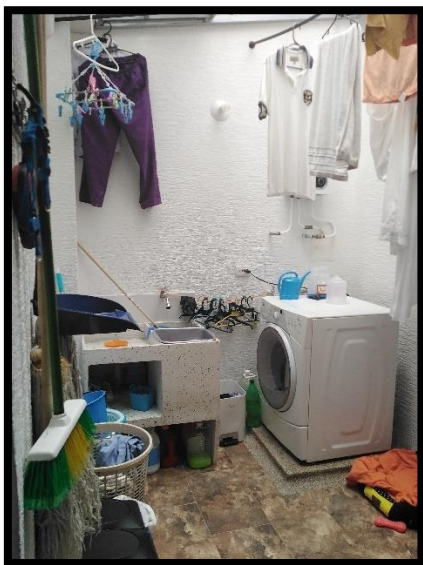


CUARTOS: total cuatro (4), un primer piso, tres segundo planta, pisos en cerámica, cielo raso en drywol, pintura vinílica tipo uno, plafones y suiches funcionando en buen estado.



PATIO DE ROPAS: cubierto corredizo, pisos en cerámica, lavadero tipo apartamento, paredes con pintura vinílica tipo uno, en buen estado.

30



Balcón mirador: Uno (1), barandas tubulares metálicas.

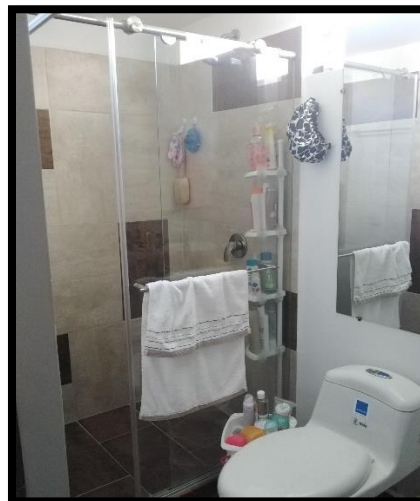
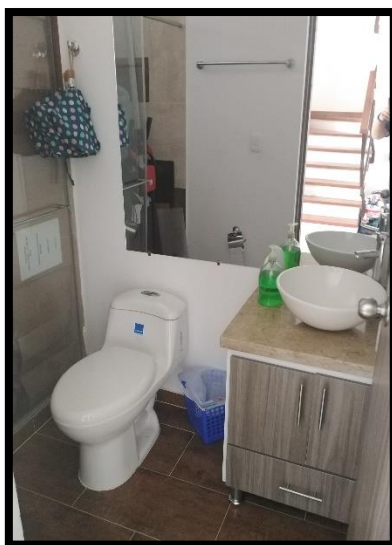


CLOSET: En madera MDF. (madecor), en buen estado.

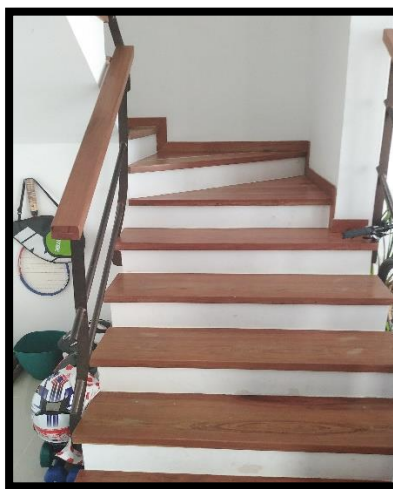
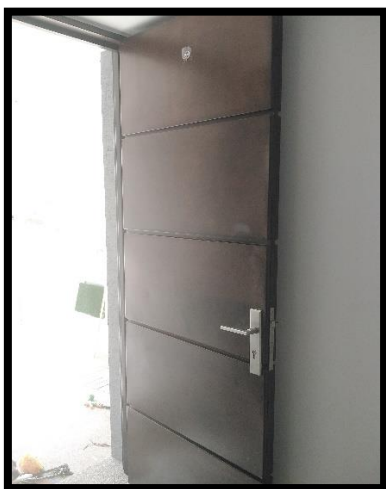


BAÑOS: enchapados, pisos en cerámica, dotados de sanitario, ducha y lavamanos, pisos en cerámica, división en vidrio plano de seguridad, grifería de lujo, gaveteros en madera (madercor), buena iluminación natural, Buen estado.

31

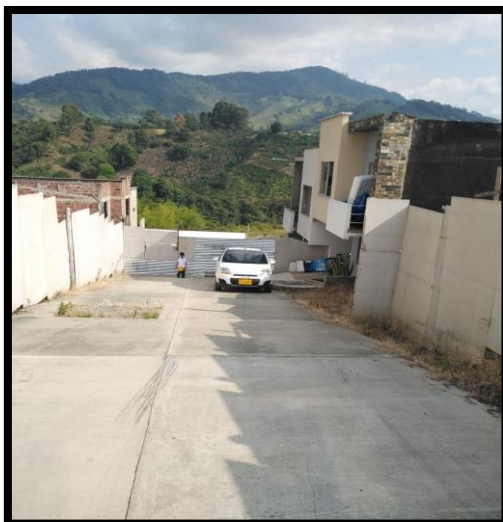


Puerta de ingreso principal **Escaleras en madera y pasamanos en metal.**



AREAS COMUNES Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA INCONCLUSAS
 estado actual: vías de acceso internas, y externas, construcciones, cancha deportiva, senderos peatonales, encerramientos, zonas verdes, en mal estado.

32



18. RELACION DE ALGUNOS PROCESOS DE PARTICIPACION COMO PERITO AVALUADOR (últimos cuatro años).**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCA QUINDIO**

DEMANDADO: BRAYAN DAVID CHAGUENDO
 DEMANDANTE: LEONEL LOPEZ LÓPEZ
 OBJETO DEL AVALÚO: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL MEJORAS
 PROCESO: REINVICATORIO
 RADICADO: 00113-17
 APODERADO JUDICIAL: Dr. JOSE ALBEIRO CASTILLO TURRIAGO
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON. R.A.A /AVAL 9778895

JUZGADO: SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCÁ QUINDIO

PROCESO: EJECUTIVO MIXTO
 DEMANDANTE: ZORAIDA GIRALDO CARDONA
 DEMANDADO: MARÍA BLANCA MARULANDA DE GONZALEZ
 RADICACIÓN: 00222 - 2012
 APODERADO JUDICIAL DTE: DR. JOSÉ DAVID VALENCIA C
 PERITO VALUADOR: WILSON GARCÍA PACHÓN

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SALENTO QUINDIO

DEMANDANTE: GIOVANNY ULISES GALINDO TIJARO
 DAMANDADO: SEBASTIAN CASTAÑEDA VALENCIA
 REFERENCIA: EJECUTIVO HIPOTECARIO
 RADICADO: 2015-00022-00
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. LUIS EDUARDO MORA BOTERO
 APODERADO JUDICIAL DDO: Dr. JHON FABIO GONZALEZARREDONDO
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON- R.A.A/AVAL 9778895

JUZGADO PRIMNERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD CALARCA

DEMANDANTE: BEVERLY YULIETH SALAZAR GUTIÉRREZ
 DEMANDADO: HEREDEROS INDETERMINADOS DE JESÚS SALCEDO
 REFERENCIA: PROCESO DIVISORIO
 RADICADO: 631304003001-2015-00501-00
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. RAFAEL FERNANDO GIL SIERRA
 APODERADO JUDICIAL: DR. MARIO ALBERTO GARCÍA OSPINA
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A /AVAL9778895

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL CALARCÁ

DEMANDANTE: INES ARIAS MORALES
 DEMANDADO: MIGUEL LEMUS ARIAS
 PROCESO: DIVISORIO – VENTA DE COSA COMUN
 RADICADO: 2017-0068
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dra. MARIA LIBIA RAMIREZ
 APODERADO JUDICIAL DDO: Dr. FRANCISCO JAVIER GONZLAEZ SANCHEZ
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A /AVAL 9778895

JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA ARMENIA

DEMANDANTE: SANDRO VELEZ PEÑUELA
 DEMANDADO; MARIA CRISTINA CAMACHO VARON
 PROCESO: DILIGENCIA DE INVENTARIOS, AVALUOS, Y DEDUDAS DE LA
 SOCIEDAD
 RADICACION: CONYUGAL.
 2014-00621
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. JOSE ALBEIRO CASTILLO TURRIAGO.
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON. R.A.A/AVAL 9778895

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE CALARCÁ

DEMANDANTE: JOSE DEIVER MORALES
 DEMANDADO: PEDRONEL ANTONIO OSORIO VALENCIA
 PROCESO: EJECUTIVO
 RADICADO: 2016-00269
 APODERADO JUDICIAL: EN CAUSA PROPIA (JOSE DEIVER MORALES)
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A/ AVAL 9778895.

JUZGADO CUARTO DE FAMILIA ARMENIA

DEMANDADO: ALBERTO ALFONSO OBANDO HERRERA
 DEMANDANTE: PAOLA ANDREA SARRIA SIERRA
 RADICADO: 201700295
 PROCESO: LIQUIDACION DE BIENES DE LA SOCIEDAD CONYUGAL
 APODERADO JUDICIAL: Dra. GLORIA MARCELA BALLEEN CERON
 PERTIO AVLAUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A /AVAL9778895

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD ARMENIA

DEMANDANTE: TAYRON POER HOLGUIN LONDOÑO
 DEMANDADOS: JULIAN BUENDIA VASQUEZ Y CARLOS ALBERTO GOMEZ BUEN DIA
 PROCESO: PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO
 RADICACION: 63-001-31-03-002-2017-00008-00
 APODERADO JUDICIAL DDO: Dra. GLORIA MARCELA BALLEEN CERON
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. TODORO ADOLFO BENAVIDEZ VANEGAS

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

DEMANDANTE: JORGE IVÁN CASTAÑO JIMÉNEZ
 DEMANDADOS: HERNÁN ALBERTO CASTAÑO GALLEGO, BLANCA SONIA CASTAÑO GALLEGO, MARTHA CECILIA CASTAÑO GALLEGO, ORIANA DEL MAR CASTAÑO PARRA
 PROCESO: SUCESIÓN INTESTADA
 RADICADO: 63001.31.03.001.2018.00182.00
 APODERADO JUDICIAL DDOS: Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO Y Dra. FABIOLA ECHEVERRY PALACIOS
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A/ AVAL 9778895

JUZGADO SEGUNDO EN ORALIDAD CALARCÁ

DEMANDADO: JORGE HERNAN QUINTANA
 DEMANDANTE: MARIA ADALFIA QUINTANA DE RODRIGUEZ
 PROCESO: DIVISORIO VENTA DE LA COSA COMUN
 RADICADO: 2018-00045
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. ALONSO GÓMEZ NOREÑA

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

DEMANDANTES: LUIS ELIECER CIRO OSORIO – GUILLERMO DE JESUS OSORIO PATIÑO Y CARLOS ALBERTO CIRO CASTAÑO.
 DEMANDADOS: YUBAL YORDANY GARZON CHACON
 PROCESO: REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA. (EJECUTIVO HIPOTECARIO)
 RADICADO: 630013103003-2019-00035-00
 APODERADO JUDICIAL DTE: Dr. JHON JAIRO CIRO CASTAÑO.
 PERITO AVALUADOR: WILSON GARCÍA PACHON R.A.A/ AVAL 9778895

19. DOCUMENTOS LEGALES DEL PERITO AVALUADOR

35



**PERITO AVALUADOR
DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**



Wilson García Pachón
C.C. 9.778.895

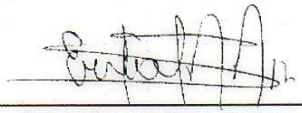
 Certificado de Competencias laborales
 Esquema-CE-E-02 bajo las normas:
 TCL 110302002
 NCL 210302001
 NCL 210302002



PA-000184-17

Este carné es personal e intransferible y lo identifica como
PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS
CERTIFICADO EN COMPETENCIAS LABORALES




Erika Liliana Cubillos Cadena
 Representante Legal

SABER LONJA CERTIFICACIONES podrá anular el presente registro y perderá vigencia el mismo, cuando el portador haga mal uso o pierda vínculos con nuestra entidad.

Fecha de Aprobación:

4 de Octubre de 2017

Fecha Último Mantenimiento:

3 de Octubre de 2020

Fecha de Vencimiento:

3 de Octubre de 2021

CE-F-026



EL ORGANISMO DE CERTIFICACIÓN DE PERSONAS
SABER LONJA CERTIFICACIONES
 Otorga certificado en competencias laborales a:

PA-000184-17

 ISO/IEC 17024:2012
 16-OCP-001


Wilson García Pachón
 C.C. 9.778.895

Quien cumple con los requisitos de competencia de la evaluación de la conformidad de acuerdo al Esquema-CE-E-01 bajo las normas:
TCL 110302002 - NCL 210302001 - NCL 210302002

**PERITO AVALUADOR DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**

Fecha de Aprobación:

4 de Octubre de 2017

Fecha Último Mantenimiento:

3 de Octubre de 2020

Fecha de Vencimiento:

3 de Octubre de 2021


Erika Liliana Cubillos Cadena
 Representante Legal
 Saber Lonja Certificaciones

CE-F-026



PIN de Validación: b00e0a92

<https://www.raa.org.co>

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9778895, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-9778895.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 14 Feb 2018	Regimen Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección		
Alcance Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura		
Alcance Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: b00e0a92

<https://www.raa.org.co>

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil		
Alcance • Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales		
Alcance • Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares		
Alcance • Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen



PIN de Validación: b00e0a92



Académico		
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance • Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	Fecha 22 Abr 2021	Regimen Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 03 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CALARCÁ, QUINDÍO

Dirección: URBANIZACIÓN LAS CHAMBRANAS MNA 3 # 5

Teléfono: 3162969379

Correo Electrónico: wgavaluos@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: b00e0a92

<https://www.raa.org.co>

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9778895.

El(la) señor(a) WILSON GARCÍA PACHÓN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b00e0a92

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

República de Colombia



En su nombre

La Corporación Tecnológica Empresarial

Debidamente autorizada por la Secretaría de Educación de Bogotá,
Según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016

Teniendo en cuenta que

Wilson García Pachón

D.I. N° 9.778.895

Cumplió con los requisitos académicos exigidos por la Ley y la Institución
de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano según
Resolución de Programa N° 110507 de 2019
le otorga el Certificado de Aptitud Ocupacional como

**Técnico Laboral por Competencias en
Avalúos**

Martha Sánchez Niño
C.C. 37830733
Representante Legal

Bogotá, 27 de marzo de 2021

Libro de Certificaciones N° 16 Acta N° 050 Folio N° 032

El presente Diploma no requiere autenticación de firmas ni Registro de Secretaría de Educación,
según Decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995 de la Presidencia de la República.

**CORPORACIÓN TECNOLÓGICA EMPRESARIAL**

Institución de Educación para el Trabajo y Desarrollo Humano

CERTIFICACIÓN 032

En la ciudad de Bogotá, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de 2021, se formalizó la Certificación a los Estudiantes de los diferentes Programas Técnicos Laborales. El suscrito Representante Legal de la **Corporación Tecnológica Empresarial**, Institución de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, aprobada y autorizada por la Secretaría de Educación del Distrito, según Licencia de Funcionamiento N° 11-0418 de Diciembre de 2016.

Comprobada la situación legal y académica de cada uno de los estudiantes que cursaron y aprobaron los estudios correspondientes a los diferentes programas Técnicos Laborales, se procedió a otorgar el Certificado de Aptitud Ocupacional, al estudiante cuyos nombres, apellidos y número de documento de identidad se relaciona a continuación:

Wilson García Pachón

Documento de Identidad N° 9.778.895

**Técnico Laboral por Competencias en
Avalúos**

Aprobado según Resolución N° 110507 de 2019 S.E.D. con una intensidad de 768 horas

Es fiel copia tomada de Libro General de Certificaciones N° 16, Acta N° 050 de marzo de 2021.

Martha Sánchez Niño

C.C. 37830733

Representante alega

Bogotá, 27 de marzo de 2021

No se requiere registro de Secretaría de Educación según decreto 921 del 6 de Mayo de 1994 y 2150 del 5 de Diciembre de 1995, de la Presidencia de la República.



*Rama Judicial del Poder Público
Consejo Seccional de la Judicatura del Quindío
Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial
Oficina Judicial
Armenia Quindío*

A SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA JUDICIAL

C E R T I F I C A :

Que el señor WILSON GARCIA PACHON, identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro. 9.778.895, hizo parte de la lista de Auxiliares de la Justicia para este Distrito Judicial de Armenia, en la modalidad de: PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, BIENES MUEBLES, SEGUROS, MAQUINARIA PESADA, AUTOMOTORES, DE DAÑOS Y PERJUICIOS Y DE INTANGIBLES, inscrito desde el primero (01) de octubre de dos mil seis (2.006) y la cual tuvo vigencia hasta el 31 de marzo de 2017.

Para constancia se firma en Armenia, Quindío, a los veintiséis (26) días del mes de abril de 2019.

MARIA ERNESTINA ORTIZ VÁSQUEZ
Jefe Oficina Judicial.

Meov.

*Palacio de Justicia Oficina # 108- Teléfono # 741 20 43
Armenia - Quindío*



LA REPÚBLICA DE COLOMBIA
Y EN SU NOMBRE

FUNDACIÓN NUEVO MILENIO

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267

EN CONVENIO CON

LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590



Lonja de Colombia

Certifican a

Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

COMO

Perito Avaluador Profesional

SEGÚN EXÁMEN Y CALIFICACIÓN DE COMPETENCIAS EN

Vehículos Terrestres

Maquinaria y Equipos

Topografía de Terrenos y Cartografía

Plan de Ordenamiento Territorial

Avalúos Urbanos y Rurales

Propiedad Horizontal

Reforma Urbana

Derecho Inmobiliario

Matemáticas Catastrales

Administración Inmobiliaria

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

R.N.A.

1005-5583



MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
NUEVO MILENIO

6 DE SEPTIEMBRE DE 2012
BOGOTÁ COLOMBIA

GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA



LA CORPORACION UNIVERSITARIA DE CIENCIA Y DESARROLLO
"UNICIENCIA"

PERSONERIA JURIDICA N° 020/1996 M.E.N

En Convenio con

LA FUNDACIÓN NUEVO MILENIO

PERSONERÍA JURÍDICA N° S-0021267

Y

LA LONJA DE COLOMBIA

PERSONERÍA JURÍDICA N° S- 0038590

CERTIFICAN A

Wilson García Pachón

C.C. 9.778.895

Como

PERITO AVALUADOR INTEGRAL

Finca Raíz y Avalúos Inmobiliarios

Maquinaria Planta Y Equipo

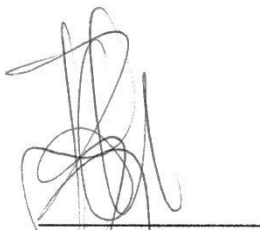
Normas Internacionales NIIF

Por haber cursado, aprobado los estudios y programas exigidos,
se certifica con una intensidad de Setecientas horas (700)

FOLIO 115 - LIBRO 560

DICIEMBRE 12 DE 2015

BOGOTÁ COLOMBIA



MARIO ROPERO MUNÉVAR
DIRECTOR GENERAL
FUNDACION NUEVO MILENIO



GLORIA MORENO BALLEEN
DIRECTORA ADMINISTRATIVA
LONJA DE COLOMBIA



REPÚBLICA DE COLOMBIA

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA

En Cumplimiento de la Ley 119 de 1994

Hace Constatar que
WILSON GARCÍA PACHÓN
 Con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 9778895

Cursó y aprobó la acción de Formación
COSTOS Y PRESUPUESTOS PARA EDIFICACIONES MODULO I: GENERALIDADES
 Con una duración de 40 Horas

En testimonio de lo anterior se firma en Armenia a los Diecinueve (19) días del mes de Noviembre de Dos Mil Diez (2010)

OLGA LUCIA QUINTERO OCAMPO
 SUBDIRECTOR CENTRO PARA EL DESARROLLO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN
 REGIONAL QUINDÍO



SGCV20102852421 19/11/2010
 No. Y FECHA DE REGISTRO

Para verificar la validez de este Certificado consulte la página <http://sis.senevirtual.edu.co>

Resolución 000484 del 06 de Marzo de 2006


Lonja de Colombia
Apoyo Empresarial
P.J. N° 80038590 N.L.T. 900.404.901-0

Bogotá, 4 de Diciembre de 2015

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de AVALUOS Y PERITAJE PROFESIONAL con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar que el señor, WILSON GARCIA PACHON, Identificado con Cédula de Ciudadanía # 9.778.895 como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en topografía de terrenos y cartografía, plan de ordenamiento territorial, inmuebles urbanos y rurales, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana ley 1673 y ley 388, con REGISTRO DE AVALUADOR DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO # 1005-5583, actuando como representante de la LONJA DE COLOMBIA, como profesional independiente.

Además es afiliado VITALICIO por derecho propio a nuestra lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Dada a solicitud de su entidad,

Cordialmente,

MARIO ROPERO MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
 3204255208 3115914605

SEDE PRINCIPAL CRA 15 # 76-39 OF 501 BOGOTÁ COLOMBIA
 TELÉFONOS: 5331286 6361739 2561727 3115914605 3204255208
WWW.LONJADECOLOMBIA.ES.TL

20. ANEXOS:

La validez de este documento podrá verificarse en la página: www.scribdondepiaga.gov.co/certificados/

13

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 190301615918636648 Nro Matricula: 280-219637

Impreso el 1 de Marzo de 2019 a las 05:01:06 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA. DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: ARMENIA VEREDA: ARMENIA
FECHA APERTURA: 20-10-2017 RADICACIÓN: 2017-280-6-18434 CON: ESCRITURA DE: 05-10-2017
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE CASA # C- VEINTISEIS C26 CON AREA DE 80.14 M2. Y AREA TOTAL CONSTRUIDA DE 136.20 M2. COEFICIENTE DE PROPIEDAD 2.7668% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2605, 2017/10/05, NOTARIA QUINTA ARMENIA: ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012 ANOT # 2. SEGUN ESCRITURA 1962 DE 18-07-2018 DE LA NOTARIA 5 DE ARMENIA EL AREA DEL INMUEBLE ES DE 80.14 M2. Y AREA CONSTRUIDA DE 142.89 Y COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DE 2.5267%

COMPLEMENTACION:

ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, ADQUIRIO EL INMUEBLE CON MATRICULA 280-219609, CONSTITUIDO EN PROPIEDAD HORIZONTAL POR ETAPAS DESARROLLANDOSE INICIALMENTE LA PRIMERA ETAPA QUEDANDO PENDIENTE DE ADICIONAR LA 2 ETAPA SOBRE ESTA MISMA MATRICULA ASI:

1.-POR ESCRITURA 2605 DEL 5/10/2017 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 19/10/2017 POR RELOTEO A: ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 280-219609. --

ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, ADQUIRIO EL INMUEBLE CON MATRICULA 280-175164, MATERIA DE RELOTEO ASI:

2.- INICIALMENTE POR ESCRITURA 2605 DEL 5/10/2017 NOTARIA QUINTA 5 DE ARMENIA REGISTRADA EL 19/10/2017 POR ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: REGISTRADA EN LA MATRICULA 280-175164. -- 3.-POR ESCRITURA 1313 DEL 30/06/2007 NOTARIA SEGUNDA 2 DE CALARCA REGISTRADA EL 17/8/2007 POR ENGLÓBE A: ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 280-175164. --

I.-) ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, ADQUIRIO EL INMUEBLE MATERIA DE ENGLOBAMIENTO, EN DOS LOTES, MATRICULAS INMOBILIARIA NROS. 280-175163 Y 280-163034, ASI: UN LOTE (MATRICULA 280-175163), POR COMPRA A VALENTINA HERNANDEZ GARCIA, Y MARTHA LUZ GARCIA GOMEZ, EN \$5.000.000 POR ESCRITURA #1313 DE 30 DE JUNIO DE 2007, DE LA NOTARIA 2 DE CALARCA, REGISTRADA EL 17 DE AGOSTO DE 2007. --

II.-) VALENTINA HERNANDEZ GARCIA Y MARTHA LUZ GARCIA GOMEZ, ADQUIRIERON EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A GLORIA BEATRIZ, MARIA CRISTINA Y ANA CECILIA ARENAS ARENAS, EN \$40.000.000, CON DESTINO A VIVIENDA CAMPESTRE ESTE Y DOS LOTES MAS, POR ESCRITURA #540 DE 24 DE MARZO DE 2004, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 29 DE MARZO DE 2004. --III.-)

GLORIA BEATRIZ, MARIA CRISTINA, ANA CECILIA ARENAS ARENAS ADQUIRIERON 1/3 PARTE POR REMATE DE ANA MILENA JARAMILLO HENAO EN LICENCIA JUDICIAL CON PERMISO SEGUN OFICIO 025 DEL 26 DE JUNIO DE 1.991 DE VALORIZACION MUNICIPAL DE ARMENIA, POR VALOR DE \$1.000.000.00, POR SENTENCIA DEL 23 DE MAYO DE 1.991 DEL JUZGADO 3 PROMISCUO DE FAMILIA DE ARMENIA, REGISTRADO EL 27 DE JUNIO DE 1.991. --IV.-) GLORIA BEATRIZ, MARIA CRISTINA Y ANA CECILIA ARENAS ARENAS ADQUIRIERON 2/3 PARTES EN ESTE Y OTRO LOTE POR COMPRA A GUSTAVO ECHEVERRY Y ALBA ECHEVERRY DE VELASQUEZ POR VALOR DE \$5.000.000.00 POR ESCRITURA 2625 DEL 29 DE AGOSTO DE 1.990 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADO 30 DE AGOSTO DE 1.990. --V.-) GUSTAVO VELASQUEZ ECHEVERRY Y ALBA ECHEVERRY DE VELASQUEZ ADQUIRIERON 2/3 PARTES POR COMPRA A ANGELA MARIA Y CLARA LUZ JARAMILLO HENAO POR VALOR DE \$3.000.000.00 POR ESCRITURA 2362 DEL 3 DE AGOSTO DE 1.990 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 6 DE AGOSTO DE 1.990. --VI.-) ANA MILENA, ANGELA MARIA Y CLARA LUZ JARAMILLO HENAO ADQUIRIERON EN LA PARTICION HECHA CON GUSTAVO VELASQUEZ ECHEVERRY POR ESCRITURA 2061 DEL 3 DE AGOSTO DE 1.988 DE LA NOTARIA 2 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 8 DE AGOSTO DE 1.988. --VII.-) GUSTAVO VELASQUEZ ECHEVERRY, ANGELA MARIA, CLARA LUZ Y ANA MILENA JARAMILLO HENAO, ADQUIRIERON EL INMUEBLE MATERIA DE PARTICION, ASI: DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE IVAN JARAMILLO BOTERO Y LUISA HENAO DE JARAMILLO, CUYA PARTICION FUE APROBADA POR EL JUZGADO 1, CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, EN SENTENCIA DE 10 DE OCTUBRE DE 1987, Y SEGUN HIJUELA REGISTRADA EL 12 DE MAYO DE 1988, SE LES ADJUDICÓ LA MITAD DEL INMUEBLE A CLARA LUZ, ANGELA MARIA Y ANA MILENA JARAMILLO HENAO, EN LA PROPORCION DE UNA CUOTA DE \$457.666.66 PARA LAS DOS PRIMERAS Y UNA CUOTA DE \$457.666.76 PARA LA ULTIMA, SOBRE UN AVALUO DE \$1.373.000.00. GUSTAVO VELASQUEZ ECHEVERRY, ADQUIRIO LA MITAD POR COMPRA A RUTH BOTERO DE JARAMILLO, EN \$650.000.00 POR ESCRITURA N.2986 DE 16 DE DICIEMBRE DE 1982, DE LA NOTARIA 2, DE ARMENIA, REGISTRADA EL 20 DE DICIEMBRE DE 1982. ESTE CONTRATO FUE CANCELADO POR OFICIO N.1102 DEL JUZGADO 2, CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, EL 11 DE DICIEMBRE DE 1985, REGISTRADO EL 7 DE ENERO DE 1986. RUTH BOTERO DE JARAMILLO, ADQUIRIO LA MITAD POR COMPRA A OCTAVIO MEJIA MAYA, EN \$650.000.00 POR ESCRITURA N.783 DE 25 DE MARZO DE 1982, DE LA NOTARIA 2, DE ARMENIA, REGISTRADA EL 7 DE ABRIL DE 1982. ESTE CONTRATO FUE CANCELADO POR ESCRITURA N.48 DE 13 DE ENERO DE 1986, DE LA NOTARIA 2, DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE ENERO DE 1986. OCTAVIO MEJIA MAYA, ADQUIRIO LA MITAD POR COMPRA A IVAN JARAMILLO BOTERO, EN \$650.000.00 POR ESCRITURA N.214 DE 4 DE FEBRERO DE 1982, DE LA NOTARIA 2, DE ARMENIA, REGISTRADA EL 10 DE

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.tritondepiango.gov.co/certificados/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

rtificado generado con el Pin No: 190301615918636648 Nro Matrícula: 280-219637

Impreso el 1 de Marzo de 2019 a las 05:01:06 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

EBRERO DE 1982. ESTE CONTRATO FUE CANCELADO POR ESCRITURA N.48 DE 13 DE ENERO DE 1986, DE LA NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE ENERO DE 1986. GUSTAVO VELASQUEZ ECHEVERRI, ADQUIRIO CUOTA O MITAD EN EL INMUEBLE, SEGUN REMATE VERIFICADO EN EL JUZGADO 1. CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, EL 12 DE MARZO DE 1986, EN LICENCIA JUDICIAL PARA VENDER CUOTA O MITAD DE SABINA ESCOBAR JARAMILLO O MEJIA JARAMILLO, EN \$1.700.000.00 REGISTRADO EL 11 DE ABRIL DE 1986. SABINA MEJIA JARAMILLO, ADQUIRIO LA MITAD POR DONACION DE LA NUDA PROPIEDAD QUE LE HIZO MARTHA LUCIA JARAMILLO BOTERO DE MEJIA, EN \$203.500.00 POR ESCRITURA N.61 DE 16 DE ENERO DE 1978, DE LA NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 13 DE MARZO DE 1978. MARTHA LUCIA JARAMILLO DE MEJIA (SIC), ADQUIRIO LA MITAD EN JUICIO DE SEPARACION DE BIENES SOCIEDAD CONYUGAL, VERIFICADA CON JOSE MEJIA ARANGO EN \$200.000.00 POR ESCRITURA N.853 DE 25 DE ABRIL DE 1977, DE LA NOTARIA 10. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 31 DE MAYO DE 1977. MARTHA LUCIA JARAMILLO DE MEJIA, ADQUIRIO LA TOTALIDAD EN ASOCIO DE IVAN JARAMILLO BOTERO, POR COMPRA A DANILO CESPEDES SANCHEZ, EN \$400.000.00 POR ESCRITURA N.2448 DE 3 DE NOVIEMBRE DE 1976, DE LA NOTARIA 2. DE ARMENIA, REGISTRADA EL 8 DE NOVIEMBRE DE 1976. ---VIII--- ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, (NUMERAL I), ADQUIRIO OTRO LOTE, (MATRICULA NRO. 280-163034), POR COMPRA A MARTHA LUZ GARCIA GOMEZ, EN \$10.000.000 POR ESCRITURA #2807 DE 08 DE NOVIEMBRE DE 2006, DE LA NOTARIA 3 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 14 DE NOVIEMBRE DEL 2006, ---IX--- MARTHA LUZ GARCIA GOMEZ, ADQUIRIO EL INMUEBLE POR COMPRA A GLORIA BEATRIZ, MARIA CRISTINA Y ANA CECILIA ARENAS ARENAS, EN \$15.000.000 CON DESTINO A LA CONSTRUCCION DE UNA VIVIENDA CAMPESTRE, POR ESCRITURA #611 DE 20 DE FEBRERO DE 2003, DE LA NOTARIA 1 DE ARMENIA, REGISTRADA EL 21 DE FEBRERO DE 2003. ---X--- GLORIA BEATRIZ, MARIA CRISTINA Y ANA CECILIA ARENAS ARENAS, ADQUIRIERON EL INMUEBLE, COMO SE DIJO EN EL NUMERAL III, Y DE ALLI HASTA EL NUMERAL VII, LA TRADICION ES LA MISMA.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 4 # 47N- 50 PARQUE RESIDENCIAL NATURA ETAPA 1- PROPIEDAD HORIZONTAL LOTE CASA # C- VEINTISEIS C26
2) CARRERA 4 # 47N- 50 CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL NATURA -PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA 1 LOTE CASA # C-VEINTIOCHO C28 - MEDIANERA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
280 - 219609

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-10-2017 Radicación: 2017-280-6-18434
Doc: ESCRITURA 2605 DEL 05-10-2017 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: RINCON VELANDIA ISABEL CRISTINA CC# 33818356 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-07-2018 Radicación: 2018-280-6-13460
Doc: ESCRITURA 1962 DEL 18-07-2018 NOTARIA QUINTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 2605 DE 05-10-2017 NOTARIA 5 DE ARMENIA, REFERENTE A LA PRIMERA ETAPA, EN EL SENTIDO DE MODIFICAR LA DENOMINACION DE LAS CASAS CON

República de Colombia

Juzgado Cuarto Civil Municipal
Armenia**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA**

Armenia, trece (13) de julio de dos mil veinte (2020).

Ref. Proceso Ejecutivo Hipotecario N° 2019-00248-00.

La procuradora judicial de la implorante ha incorporado el memorial que antecede, a través del cual insiste en que se le autorice la designación de un perito para que justiprecie el inmueble aquí comprometido, teniendo como base la información suministrada por la Directora Territorial del IGAC, relacionada con la ausencia del número catastral del predio gravado y aprehendido y las dificultades que representa la formalización de ese tópico, en razón de la contingencia sanitaria que afronta el país.

En ese orden de ideas, tomándose en consideración las particulares circunstancias hasta aquí expuestas, las que por demás se hallan respaldadas con los pertinentes documentos (fls. 138 y 139 del expediente digital), **es factible viabilizar que la parte activa de la litis acuda a un experto, con miras a valorar la heredad comprometida.** Ello, al haberse constatado que resultará dificultoso obtener prontamente el avalúo reglamentario, ora de que tal problemática en lo absoluto puede truncar la marcha del trayecto ritual, como quiera que ello se contrapone a la pronta y célere definición de la controversia.

En conclusión, se acoge el pedimento planteado, siendo del resorte del extremo incoante adelantar las diligencias orientadas a concretar la susodicha actividad

Por otro lado, **se pone en conocimiento** de los involucrados, el reporte incorporado por el secuestre (fl. 131 del expediente digital).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**LUIS CARLOS VILLARREAL RODRÍGUEZ**
JUEZLA PROVIDENCIA ANTERIOR SE NOTIFICÓ
POR FIJACIÓN EN ESTADO No. ____ DEL 14 DE
JULIO DE 2020.

SECRETARIA